

**Prezydent Miasta Stargard**

Urząd Miejski, ul. Hetmana Stefana Czarnieckiego 17, 73-110 Stargard  
tel. +48 91 578 48 81, fax +48 91 578 48 89  
e-mail: [urzed@um.stargard.pl](mailto:urzed@um.stargard.pl)



**Nasz znak: TK.6220.6.7.2025.1**

Dokument elektroniczny nr 16676.2025

**Dnia 06.06.2025r.**

**Decyzja  
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Zgodnie z zapisami art.84, art.85 ust.1 i ust.2 pkt 2, na podstawie art. 71 ust.2 pkt 2, art.72 oraz art.80 ust.2, art.75 ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r., poz.1112 z późn.zm.) - zwanej dalej o.o.s., art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz.572), §3 ust.1 pkt 56 lit. b oraz pkt 58 lit.b w związku z §3 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku, w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.z 2019r., poz.1839 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku Salkon Saller Polbau Sp. z o.o., Sp.k., ul.Wyścigowa 56c, 53-012 Wrocław, w imieniu i z upoważnienia którego wystąpił Andrzej Ciupiński o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i budowie zespołu budynków handlowo-usługowych oraz przebudowie parkingu wraz z budową i rozbudową infrastruktury technicznej na działkach ewidencyjnych nr 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1, 125/2 obr.8 miasta Stargard, uwzględniając opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Stargardzie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie oraz treść załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia,

określam

na rzecz: Salkon Saller Polbau Sp. z o.o., Sp.k., ul.Wyścigowa 56c, 53-012 Wrocław  
(KRS 0000459769).

1. **nie nakładać obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i budowie zespołu budynków handlowo-usługowych oraz przebudowie parkingu wraz z budową i rozbudową infrastruktury technicznej na działkach ewidencyjnych nr 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1, 125/2 obr.8 miasta Stargard.**
2. **niżej wymienione warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:**
  - 1) w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
  - 2) podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania,
  - 3) podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne,

- 4) inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji,
  - 5) planowaną wycinkę drzew przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków lub po przeprowadzeniu kontroli ornitologa.
3. **ustalić charakterystykę planowanego przedsięwzięcia** zawartą w załączniku do niniejszej decyzji jako jej integralną część.

## UZASADNIENIE

Dnia 10 lutego 2025 roku, po uzupełnieniu dnia 11 marca 2025 roku i 13 marca 2025 roku wpłynął wniosek Salkon Saller Polbau Sp. z o.o., Sp.k., ul. Wyścigowa 56c, 53-012 Wrocław, w imieniu i z upoważnienia której wystąpił Andrzej Ciupiński o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie i budowie zespołu budynków handlowo-usługowych oraz przebudowie parkingu wraz z budową i rozbudową infrastruktury technicznej na działkach ewidencyjnych nr 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1, 125/2 obr.8 miasta Stargard.

Do wniosku dołączono:

- wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z uzupełnieniami,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia z załącznikami wraz z zapisem w formie elektronicznej,
- kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie poświadczoną przez właściwy organ (licencja cyfrowej mapy ewidencyjnej),
- mapę z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- pełnomocnictwo,
- dowód uiszczenia opłat skarbowych.

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze miasta Stargard.

Będzie polegało na przebudowie i budowie zespołu budynków handlowo-usługowych oraz przebudowie parkingu wraz z budową i rozbudową infrastruktury technicznej. Teren inwestycyjny znajduje się poza granicami obszaru Natura 2000. Ze względu na charakter przedsięwzięcia, planowane przedsięwzięcie zaliczane jest do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:

- §3 ust.1 pkt 56 lit.b - „centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a (obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy)”,
- §3 ust.1 pkt 58 lit.b – „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a (obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy),

w związku z:

- §3 ust. 2 pkt 2 - „do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy, przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach”,

rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku poz. 1839 z późn.zm.). Zgodnie z zapisami art.80 ust.2 ustawy ooś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Organ ustalił, że dla terenu objętego przedsięwzięciem obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr LVII/560/2023 z dnia 28 listopada 2023r. (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023r. poz.6604), gdzie:

- działki o numerach ewidencyjnych 106/2, 106/3, 105/1, 103/2, 111/1, 99/1 w obrębie 8 miasta Stargard – na terenie zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> oznaczonych symbolem 1 UC;
- działki o numerach ewidencyjnych 101/9, 101/10 w obrębie 8 miasta Stargard – na terenie zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> oznaczonych symbolem 1 UC oraz w liniach rozgraniczenia ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 03KDW;
- działka o numerze ewidencyjnym 101/13 w obrębie 8 miasta Stargard – na terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 3 U oraz w liniach rozgraniczenia ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW;
- działka o numerze ewidencyjnym 125/2 w obrębie 8 miasta Stargard – na terenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej oznaczonej symbolem 14 ZP, w liniach rozgraniczenia ulicy głównej (drogi publicznej) oznaczonej symbolem 01 KDG, w linii rozgraniczenia ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW oraz znikomej części w liniach rozgraniczenia ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KDW.

Planowany zamiar inwestycyjny oraz jej późniejsza eksploatacja nie koliduje z obowiązującym dla tego terenu planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji.

W myśl art. 71 ust.2 pkt 2 ustawy ooś dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, przed uzyskaniem decyzji lub zgłoszenia określonych w art. 72 ust. 1 lub 1a ustawy ooś wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz zgodnie z art.59 ust.1 pkt 2 – przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny został stwierdzony na podstawie art.63 ust.1 ustawy ooś.

W świetle art. 75 ust.1 pkt 4 wymienionej ustawy ooś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wójt, burmistrz, prezydent na którego obszarze

właściwości przedsięwzięcie jest realizowane, w tym przypadku jest to Prezydent Miasta Stargard.

Organ po stwierdzeniu kompletności wniosku i ustaleniu, że nie zawiera on błędów formalnych wszczął postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

Planowane przedsięwzięcie w obszarze oddziaływania 100m od granic przewidywanego terenu realizacji obejmuje teren miasta Stargard i Gminy Stargard, na podstawie którego ustalono właścicieli nieruchomości spełniających status strony postępowania. W prowadzonym postępowaniu liczba stron postępowania przekracza 10.

Strony postępowania zawiadomione zostały poprzez obwieszczenie znak:

TK.6220.6.4.1.2025.1 z dnia 21 marca 2025 roku zamieszczone w terminie od dnia 24 marca 2025 roku do dnia 24 kwietnia 2025 roku na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stargardzie o:

- możliwości zapoznania się w terminie 14 dni od daty publicznego udostępnienia z treścią wniosku i karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz złożenia uwag i wniosków,
- skierowaniu wniosku wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Stargardzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie celem wydania opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 23 czerwca 2025 roku.

Ogłoszenie zamieszczone zostało również na stronie internetowej: *bip.stargard.pl* oraz *bip.gmina.stargard.pl*. Wnioskodawca zawiadomiony został pismem znak:

TK.6220.6.4.2025.1 z dnia 20 marca 2025 roku o wszczętym postępowaniu administracyjnym, wystąpieniu o opinie do właściwych organów oraz o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 23 czerwca 2025 roku.

Działając zgodnie z art.64 ustawy ooś pismem z dnia 24 marca 2025 roku znak:

TK.6220.6.5.2025.1 Prezydent Miasta Stargard zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego- Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Stargardzie, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko analizowanego przedsięwzięcia.

Dnia 26 marca 2025 roku wpłynęła opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Zarząd Zlewni w Stargardzie (pismo znak:ST.ZZŚ.4901.54.2025.MM z dnia 26 marca 2025 roku, że dla przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wskazująca jednocześnie następujące warunki realizacji przedsięwzięcia chroniące środowisko gruntowo-wodne:

- 1) w trakcie budowy należy korzystać z maszyn, urządzeń oraz pojazdów sprawnych technicznie,
- 2) podczas trwania prac budowlanych należy nie dopuścić do przedostania się do wód powierzchniowych i ziemi substancji ropopochodnych z maszyn, urządzeń i środków transportu oraz innych substancji szkodliwych, natomiast w przypadku wycieku tych substancji należy zastosować sorbent lub płyn do neutralizacji cieczy ropopochodnych, a zanieczyszczony materiał przekazać do unieszkodliwiania,
- 3) podłoże zaplecza budowy należy zabezpieczyć przed ewentualnym wyciekiem substancji ropopochodnych z urządzeń i maszyn oraz środków transportu, a w miejsca

przeznaczone do składowania substancji podatnych na przenikanie do gleby należy położyć materiały izolacyjne,

- 4) inwestycję w fazie budowy, jak i realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków (procedur i technologii) zapobiegających rozprzestrzenianiu się i likwidujących ewentualne zanieczyszczenia powstałe w trakcie jej realizacji.

Wymienione warunki ujęte zostały w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W dniu 24 kwietnia 2025 roku wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie (postanowienie znak: WONS.4220.122.2025.KM z dnia 24 kwietnia 2025 roku, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie ustalające niżej wymienione warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji: planowaną wycinkę drzew przeprowadzić poza sezonem lęgowym ptaków lub po przeprowadzeniu kontroli ornitologa.

Wymieniony warunek ujęty został w orzeczeniu niniejszej decyzji.

W dniu 09 kwietnia 2025 roku wpłynęła opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Stargardzie (pismo znak: ZNS.9022.4.22.2025 z dnia 09 kwietnia 2025 roku, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Po szczegółowej analizie złożonego wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie danych o przedsięwzięciu zawartych w karcie informacyjnej oraz uwzględniając łączne uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko określone w art. 63 ustawy ooś, a także w oparciu o opinie ww. organów, mając na uwadze usytuowanie, charakter i skalę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ poddał analizie szczegółowe uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia, co do potrzeby przeprowadzenia oceny jego oddziaływania na środowisko, co przedstawiono poniżej:

#### **1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:**

##### **a) skali przedsięwzięcia wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:**

Przedsięwzięcie polegać będzie na przebudowie i rozbudowie istniejącego obiektu handlowo - usługowego oraz budowie zespołu budynków handlowo-usługowych z dostosowaniem do potrzeb Parku Handlowego w Stargardzie wraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą, w postaci dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych oraz chodników. W projektowanym obiekcie prowadzona będzie działalność handlowa i usługowa (w tym również gastronomiczna). Na terenie planowanej lokalizacji przedsięwzięcia znajduje się obiekt handlowy z infrastrukturą oraz terenami zielonymi. W otoczeniu terenu przedsięwzięcia znajdują się tereny mieszkaniowo - usługowe i leśne, częściowo zagospodarowane. Najbliższe tereny chronione akustycznie znajdują się na wschód od granic terenu przedsięwzięcia. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są to tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, których granica przylega do terenu przedsięwzięcia.

W obiektach zostaną wydzielone lokale z przeznaczeniem na wynajem dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w postaci handlu i usług. Każdy z tych wydzielonych lokali będzie posiadał salę sprzedaży oraz zaplecze magazynowo - socjalne dla pracowników. Dodatkowo w budynkach zlokalizowane zostaną niezbędne

zaplecza techniczne dla całego zespołu oraz toalety ogólnodostępne dla klientów sklepów. Budynki usługowe i teren przedsięwzięcia zostaną wyposażone w instalacje: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji mechanicznej, teleinformatyczną. Ogrzewanie - za pomocą central wentylacyjnych ze zintegrowanymi pompami ciepła i nagrzewnicami elektrycznymi. Na terenie inwestycji zostaną wydzielone parkingi dla samochodów osobowych oraz drogi wewnętrzne i chodniki.

Najbliżej położonymi terenami chronionymi akustycznie są tereny zabudowy mieszkaniowej oraz ogrodów działkowych znajdujące się w odległości ok 200 m od planowanego przedsięwzięcia.

- b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:** Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa istniejącego obiektu handlowo - usługowego oraz budowa zespołu budynków handlowo-usługowych z dostosowaniem do potrzeb Parku Handlowego w Stargardzie wraz z zagospodarowaniem terenu oraz terenów otaczających (zjazdy, przyłącza) i budową wolnostojącego pylonu reklamowego. Na etapie realizacji przedsięwzięcia występować będą przekształcenia terenu tylko w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji.
- c) różnorodności biologicznej, wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:** Teren działek inwestycyjnych jest aktualnie terenem w pełni zagospodarowanym i przekształconym antropogenicznie. Na terenie tym znajduje się m.in. istniejący obiekt handlowy (który zostanie poddany znacznej przebudowie i ew. rozbudowie), zespół dróg wewnętrznych, parkingów dla samochodów osobowych, myjnia samochodowa oraz przystanek autobusowy. Na terenie przedsięwzięcia występują także tereny zielone pokryte głównie trawą, w granicach których znajduje się około 77 drzew. Realizacja analizowanego przedsięwzięcia będzie miała miejsce także częściowo na terenach zielonych pokrytych trawą. W ramach przedsięwzięcia konieczna będzie wycinka ww. drzew. Realizacja przedsięwzięcia będzie wymagała wykorzystania energii w postaci paliw do środków transportu i maszyn budowlanych oraz materiałów budowlanych. W trakcie realizacji inwestycji zużycie paliwa przez sprzęt budowlany, dźwigi i samochody wykorzystywane przy realizacji przedsięwzięcia zakłada się w ilości wg przyjętych norm zużycia. Podczas realizacji woda zużywana będzie na cele socjalno-bytowe pracowników oraz na cele budowlane. W ramach przedmiotowej inwestycji zostanie przebudowany istniejący obiekt i wybudowany zespół budynków handlowo- usługowych. Ponadto przebudowana zostanie sieć infrastruktury towarzyszącej, w postaci dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych oraz chodników.

Budynki usługowe i teren przedsięwzięcia zostaną wyposażone w sieci mediów technicznych: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji mechanicznej, teleinformatyczną.

Ogrzewanie projektowanych budynków usługowych będzie prowadzone za pomocą central wentylacyjnych typu rooftop ze zintegrowanymi pompami ciepła i nagrzewnicami elektrycznymi. Nie przewiduje się instalacji na terenie przedsięwzięcia źródeł ciepła, w których ciepło będzie wytwarzane na drodze spalania paliw.

Wentylacja i klimatyzacja projektowanych budynków usługowych będzie prowadzone przy pomocy systemów mechanicznych – central wentylacyjnych, central wentylacyjnych typu rooftop, wentylatorów dachowych i jednostek klimatyzacyjnych typu split – zlokalizowanych na dachach poszczególnych budynków. Łącznie planuje się instalację: centrali wentylacyjnej, central wentylacyjnych typu rooftop, wentylatorów dachowych, jednostek klimatyzacyjnych typu split.

Na terenie analizowanego przedsięwzięcia będzie używana woda. Będzie ona używana do celów bytowych zatrudnionych pracowników i klientów oraz do celów porządkowych, m. in. mycia posadzek. Szacunkowe, maksymalne zużycie wody na terenie przedsięwzięcia, na te cele będzie kształtowało się na poziomie około 7011,2 m<sup>3</sup>/rok, w tym: woda na cele bytowe pracowników i klientów – 6260,0 m<sup>3</sup>/rok; woda na cele porządkowe – 751,2 m<sup>3</sup>/rok.

Woda będzie doprowadzona z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe.

Ścieki bytowe powstające w węzłach sanitarnych będą odprowadzane do instalacji wewnętrznej. Docelowo będą trafiały do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne.

Ścieki powstające w czasie prac porządkowych również będą odprowadzane do instalacji wewnętrznej. Docelowo będą trafiały do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze kanalizacyjne.

Analizowane przedsięwzięcie będzie wyposażone w wewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej, która będzie zbierała wody opadowe i roztopowe spływające powierzchnie dachów i powierzchnie utwardzone. Wody opadowe odebrane przez sieci kanalizacji deszczowej będą odprowadzane do podziemnego zbiornika retencyjnego lub będą retencjonowane w retencji rurowej. Docelowo wody opadowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne częściowo zaś będą rozsączone na terenie przedsięwzięcia.

Wody opadowe z terenów utwardzonych będą oczyszczane w projektowanym separatorze substancji ropopochodnych i osadniku.

Szacunkowe zapotrzebowanie mocy cieplnej na potrzeby ogrzewania projektowanych budynków usługowych wyniesie maksymalnie do około 2500 kW. Szacunkowe zużycie energii cieplnej na terenie przedsięwzięcia będzie kształtowało się na poziomie około 25000 GJ/rok. Szacunkowe zapotrzebowanie mocy energii elektrycznej będzie kształtowało się na poziomie do 500 kW, a zużycie energii elektrycznej będzie wynosiło około 4000 MWh/rok.

Teren przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje poza granicami korytarzy ekologicznych. Na terenie planowanego przedsięwzięcia oraz w jego bezpośrednim

sąsiedztwie, ze względu na sposób dotychczasowego użytkowania, brak jest stanowisk chronionych gatunków roślin oraz dogodnych siedlisk dla bytowania chronionych gatunków zwierząt.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów.

**d) emisji i występowania innych uciążliwości:** Podczas realizacji przedsięwzięcia emisja hałasu będzie związana z pracą maszyn budowlanych i ruchem środków transportu. Realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie źródłem odpadów, ścieków, emisji gazów i pyłów do powietrza oraz hałasu i wibracji do środowiska. Po segregacji odpady będą gromadzone na terenie inwestora w wydzielonych miejscach. Sposób postępowania z odpadami komunalnymi będzie zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r. poz. 150 z późn. zm.). W trakcie prowadzonej eksploatacji powstawać będą odpady o różnym stopniu szkodliwości, między innymi nadające się do gospodarczego wykorzystania, surowce wtórne. Miejsca magazynowania odpadów będą oznakowane i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Ścieki bytowe powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą związane z przebywaniem pracowników budujących obiekty i montujących urządzenia. Woda do celów spożywczych dla pracowników dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej lub w butlach. Ścieki bytowe, podczas fazy budowy gromadzone będą w zbiornikach bezodpływowych (toi toi), a odbiór ścieków będzie realizowany przez specjalistyczne firmy. W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia występować będzie okresowe oddziaływanie akustyczne, powodowane pracą maszyn i ruchem pojazdów transportowych. O poziomie i uciążliwości emitowanego hałasu na etapie realizacji inwestycji decydować będzie typ i jakość używanego sprzętu, jak również czas jego pracy. Będą to jednak emisje o charakterze przejściowym i krótkotrwałym. Stosowany będzie nowoczesny, odpowiednio wyciszony i sprawny technicznie sprzęt. Nieużywane w danym momencie maszyny, urządzenia i narzędzie emitujące hałas będą wyłączane. Etap eksploatacji przedsięwzięcia wiązać się będzie z emisją hałasu, substancji gazowych i pyłowych do powietrza oraz wytwarzaniem odpadów i ścieków.

W karcie informacyjnej przedstawiono analizę akustyczną. Wyniki przeprowadzonych obliczeń hałasu wskazują, że nie dojdzie do przekroczeń norm hałasu na terenach chronionych akustycznie. Przeprowadzone obliczenia i symulacja komputerowa wykazały, że dla zanieczyszczeń emitowanych z ww. źródła w fazie eksploatacji dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń w powietrzu będą dotrzymane.

Na etapie budowy wykonawca będzie starannie sprawdzał stan techniczny pracujących maszyn budowlanych i transportowych, zapobiegając wyciekom substancji ropopochodnych, zachowa reżim technologiczny, związany z transportem oraz magazynowaniem materiałów. Materiały budowlane magazynowane będą w wydzielonych do tego miejscach, w sposób bezpieczny dla środowiska w zamkniętych kontenerach i/lub pojemnikach. Miejsca magazynowania odpadów zostaną ogrodzone a powierzchnia ziemi zabezpieczona przed ewentualnym zanieczyszczeniem wód gruntowych.

Zaplecze budowy zostanie zaopatrzone w sorbenty, które będą wykorzystywane w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych, do których można zaliczyć m.in. wycieki substancji ropopochodnych. Dzięki zastosowaniu ww. rozwiązań oddziaływanie w



powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum na etapie realizacji przedsięwzięcia. Zaplecze budowy zostanie zaopatrzone w sorbenty, które będą wykorzystywane w przypadku wystąpienia sytuacji awaryjnych, do których można zaliczyć m.in. wycieki substancji ropopochodnych. Dzięki zastosowaniu ww. rozwiązań oddziaływanie w powyższym zakresie zostanie ograniczone do niezbędnego minimum na etapie realizacji przedsięwzięcia.

- e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:** Przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii nie przewiduje się wystąpienia poważnych awarii podczas eksploatacji przedsięwzięcia. Ze względu na rodzaj inwestycji i zastosowane technologie, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia.

- f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:**

Na terenie przedsięwzięcia, podczas realizacji inwestycji powstaną przede wszystkim odpady, które będą tymczasowo magazynowane na terenie budowy w sposób selektywny, w wyznaczonych do tego miejscach w specjalnych pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami. Odpady powstałe na etapie eksploatacji inwestycji będą przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne uregulowania prawne w zakresie gospodarki odpadami. Dokładne oszacowanie rodzajów i określenie ilości odpadów możliwe będzie do określenia dopiero na etapie budowy. Podczas wykonywanych prac powstawać będą odpady z grupy 17. Na tym etapie nie przewiduje się wytwarzania odpadów niebezpiecznych. Jak wskazano w karcie, gospodarka odpadami jest i będzie prowadzona racjonalnie i selektywnie, w taki sposób, aby jak najwięcej odpadów odzyskać do ponownego wykorzystania. Odpady, które nie będą mogły być przetworzone we własnym zakresie, przekazywane będą do odzysku lub unieszkodliwiania uprawnionemu odbiorcy.

- g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:** realizacja przedsięwzięcia, zgodnie z założeniami technicznymi i technologicznymi nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi, faunę i florę.

Przedsięwzięcie nie będzie powodowało przekraczania standardów jakości powietrza, ani przekraczania standardów akustycznych obowiązujących na najbliższych terenach chronionych.

W celu dotrzymania wymaganych norm hałasu w trakcie realizacji inwestycji, Oddziaływanie akustyczne w okresie prowadzenia budowy będzie oddziaływaniem krótkookresowym o ograniczonym przestrzennie zasięgu oddziaływania emitowanego hałasu. Negatywny wpływ na stan klimatu akustycznego w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy uznać za przejściowy, możliwy do akceptacji.

- 2. Usytuowanie przedsięwzięcia – ze zwróceniem uwagi na możliwe zagrożenie środowiska – zwłaszcza przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych,**

**walory przyrodnicze, krajobrazowe oraz uwarunkowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:**

- a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek:** – ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy,
- b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:** ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy. Zgodnie z obowiązującym Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 1615) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze o łącznym zagrożeniu suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną: klasa III – silnie zagrożona.
- c) obszary górskie i leśne:** ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy,
- d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych:** Ze względu na lokalizację – nie dotyczy. Teren projektowanej inwestycji znajduje się poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornik Międzymorenowy Stargard – Goleniów.  
W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wykorzystywane będą tylko i wyłącznie maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym, a wszelkie wycieki olejów lub innych substancji ropopochodnych natychmiast usuwane. Nie przewiduje się wpływu przedsięwzięcia na wody powierzchniowe lub podziemne.
- e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody:** miejsce realizacji przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami chronionymi, w tym obszarami Natura 2000. Teren przedmiotowego przedsięwzięcia znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych. Biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji w odniesieniu do obszarów chronionych ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza granicami ustanowionych form ochrony przyrody. Najbliższym obszarem chronionym są: obszar Natura 2000 Dolina Płoni i Jezioro Miedwie PLH320006 oraz Jezioro Miedwie i okolice PLB320005 oddalone o ok. 3 km od miejsca inwestycji. Teren planowanego przedsięwzięcia jest przekształcony antropogenicznie i występuje tu w niewielkiej ilości roślinność o charakterze antropogenicznym. Jak wynika z przedłożonych dokumentów, na terenie inwestycyjnym znajduje się 77 drzew przeznaczonych do wycinki. Zgodnie z inwentaryzacją dendrologiczną planuje się usunięcie drzew z gatunku: topola osika (14 sztuk), topola włoska (2 sztuki), topola kanadyjska (2 sztuki), klon pospolity (9 sztuk), dąb szypułkowy (2 sztuki) jesion wyniosły (3 sztuki), wierzba iwa (1 sztuka), świerk srebrzysty (2 sztuki) brzoza brodawkowata (1 sztuka) oraz gatunki drzew owocowych takich jak śliwa domowa, śliwa wiśniowa, jabłoń domowa (ok. 41 sztuk). Planowane usunięcie drzew zostanie wykonane poza sezonem lęgowym lub w po przeprowadzeniu oględzin terenu inwestycyjnego przez ornitologa. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w dokumentacji, podczas wizji terenowej nie przewiduje się znaczących oddziaływań na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji

przedsięwzięcia na cele i przedmiot ochrony najbliższych obszarów Natura 2000 oraz ciągłość łączących je korytarzy ekologicznych. Miejsce lokalizacji przedmiotowej inwestycji znajduje się poza granicami obszarów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz, tj. park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu lub zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Obszar przedmiotowej działki jest przekształcony antropogenicznie – jest to teren strefy przemysłowej. W związku z powyższym, zmiany jakie zajdą w istniejącym krajobrazie pod wpływem realizacji przedsięwzięcia, nie będą odbywały się w krajobrazie o charakterze naturalnym czy półnaturalnym. Teren przedsięwzięcia jest również zlokalizowany poza granicami wartościowych harmonijnych zespołów krajobrazowych. Po zrealizowaniu, przedsięwzięcie wpisze się w krajobraz w tym rejonie. W sąsiedztwie, od strony zachodniej znajduje się teren zabudowy usługowo-handlowej (m.in. sklep budowlany), jednak nie przewiduje się oddziaływań, które w kumulacji doprowadziłyby do przekroczenia standardów jakości środowiska.

- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia:** Planowane przedsięwzięcie - zgodnie z zapisami uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego nr XLV/540/23 z dnia 14 września 2023 roku w sprawie aktualizacji Programu ochrony powietrza wraz z planem działań krótkoterminowych dla strefy zachodniopomorskiej - zlokalizowane jest w obszarze przekroczeń dot. przekroczenia poziomu docelowego stężeń średnich rocznych B(a)P oznaczonym jako kod obszaru przekroczeń PL\_32\_2021\_PL3203\_BaP\_a\_05 (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2023r. poz. 5048).
- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne:** Zgodnie z zapisami wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu w rejonie centrum handlowego przy ulicy Szczecińskiej przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nr LVII/560/2023 z dnia 28 listopada 2023r. działki nr 106/2, 106/3, 105/1, 103/2 w obr. 8 położone są w strefie ochrony sanitarnej cmentarza Jeńców Stalagu IID, usytuowanego na terenie 5ZC, w odległości 150m od jego granicy, natomiast działki 106/3, 105/1, 103/2 również w strefie ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50m od jego granicy. Plan miejscowy określa w wyznaczonych strefach ochrony sanitarnej cmentarza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W wyniku realizacji inwestycji nie zakłada się zakłócenia istniejącego układu krajobrazu kulturowego.
- h) gęstość zaludnienia:** dla miasta Stargard statystycznie określona gęstość zaludnienia wynosi 1 385 osoby na 1 km<sup>2</sup> – dane za rok 2023 (<http://szczecin.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca/>),
- i) obszary przylegające do jezior:** Ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy.
- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej:** ze względu na lokalizację przedsięwzięcia – nie dotyczy,
- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe:** Zgodnie z obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 roku (Dz.U. z 2023r. poz. 335) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze Jednolitej Części Wód

Podziemnych (JCWPd) o kodzie GW600024 oraz na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP rzeczne) o kodzie RW6000181974329119 Płonia od jez. Płoń do jez. Żelewko i na terenie zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP jeziorne) o kodzie LW11034 Miedwie.

JCWP (rzeczne) Płonia od jez. Płoń do jez. Żelewko (RW6000181974329119) to naturalna część wód charakteryzująca się słabym stanem ekologicznym, stanem chemicznym poniżej dobrego i złym stanem ogólnym. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww JCWP są:

- dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych; zapewnienie drożności cieku dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku cieku głównego Płonia od jez. Żelewko do jez. Miedwie (dla węgorza europejskiego);
- stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników- stan dobry.

Dla ww.JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celu środowiskowego – do 2027 roku; substancje priorytetowe wprowadzone dyrektywą 2013/39UE – do 2039 roku. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: fosforany; IFPL; IO, MMI, EFI+PL/IBI\_PL; bromowane difenyletery(b), rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi(wskazanymi w kolumnie pn."Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027r. [lub roku 2039r. –dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE)"]], a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych ( w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

JCWP (jeziorne) Miedwie (LW11034) to silnie zmieniona część wód charakteryzująca się złym stanem ekologicznym, dobrym stanem chemicznym i złym stanem ogólnym. Zlewnia jest monitorowana. Przedmiotowa JCWP została określona jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww. JCWP są:

- dobry potencjał ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym (węgorz europejski);
- stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry.

Dla ww. JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celu środowiskowego: PMPL – do 2027; przejrzystość – po 2027r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: PMPL, przejrzystość. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (wskazanymi w kolumnie pn.: "Warunki naturalne uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 roku [lub roku 2039 – dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą

2013/39/UE”], a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE – brakiem możliwości technicznych ( w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Warunkiem odstąpienia jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań).

JCWPd (600027) charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym. Nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia założonych celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla ww JCWPd są: utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego.

Teren projektowanej inwestycji znajduje się poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, jak również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Zbiornik Międzymorenowy Stargard – Goleniów.

Zgodnie z obowiązującym Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021r. (Dz.U. z 2021r. poz. 1615) przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na obszarze o łącznym zagrożeniu suszą rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną: klasa III – silnie zagrożona.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego stosowane zostaną wyłącznie urządzenia i maszyny budowlane, w jak najlepszym stanie technicznym oraz przeprowadzona będzie ich ciągła kontrola, w celu usunięcia potencjalnego zanieczyszczenia środowiska substancjami ropopochodnymi (płyny eksploatacyjne). Teren inwestycji po zakończeniu robót zostanie uprzątnięty.

Na placu budowy pracownikom zapewnione zostaną węzły sanitarne, w których gromadzone są ścieki bytowe (przenośne toalety typu TOI-TOI), a następnie będą wywożone przez firmę specjalizującą się w tym zakresie.

Na etapie eksploatacji inwestycji woda zużywana będzie do celów bytowych zatrudnionych pracowników i klientów oraz do celów porządkowych, m.in.: do mycia posadzek. Woda pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych wyniesie około 6 260,0 m<sup>3</sup>/rok, natomiast na cele porządkowe wyniesie około 751,2 m<sup>3</sup>/rok. Ścieki bytowe powstające w węzłach sanitarnych będą odprowadzane do instalacji wewnętrznej. Docelowo będą trafiały do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne.

Planowane przedsięwzięcie będzie wyposażone w wewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej, która będzie zbierała wodę opadową i roztopową spływającą powierzchnie dachów i powierzchnie utwardzone. Wody opadowe przez sieć kanalizacji deszczowej będą odprowadzane do podziemnego zbiornika retencyjnego lub będą retencjonowane w retencji rurowej. Docelowo wody opadowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne częściowo zaś będą rozsączone na terenie przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie nie stanowi zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych ustalonych dla ww. jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych, ani nie wiąże się w żaden sposób wpływem na jednolite części wód.

**3. Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2, oraz w art. 62 ust.1 pkt 1, wynikające z:**

**a) prawdopodobieństwa i zasięgu i oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:** Realizacja przedsięwzięcia, zgodnie z założeniami technicznymi i technologicznymi nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi, faunę i florę. W związku z zakresem planowanych do realizacji prac nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko gruntowo-wodne. **transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:** Planowane przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter, lokalizację i jedynie lokalne oddziaływanie na środowisko nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego. Najmniejsza odległość planowanej inwestycji od granic Polski w linii prostej wynosi ok. 40 km.

**b) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania –** przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne, przy zastosowaniu założonych rozwiązań techniczno-technologicznych, nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich. Ze względu na charakter przedsięwzięcia zakłada się, że obszar jego oddziaływania nie przekroczy działek inwestycyjnych.

W wyniku realizacji inwestycji nie nastąpią istotne zmiany związane z pogorszeniem lub zmianą klimatu. Inwestycja nie będzie związana z ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do powietrza (gazy cieplarniane), w związku z tym nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na klimat. W związku z powyższym przedmiotowa inwestycja ze względu na swój zakres i skalę nie wpłynie na zmianę klimatu, zarówno w ujęciu lokalnym, jak i regionalnym.

**c) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania, możliwości ograniczenia oddziaływania:** Z uwagi na charakter planowanej inwestycji nie należy się spodziewać, że przedsięwzięcie spowoduje niedotrzymanie standardów jakości środowiska. Przy zastosowaniu powyższych warunków w ocenie organu realizacja planowanej inwestycji i jej późniejsze funkcjonowanie nie zagrazi wartościom przyrodniczym. Ponadto uwzględniając zakres prac, charakterystykę terenu objętego inwestycją oraz jego aktualne zagospodarowanie, realizacja inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze oraz walory krajobrazowe.

Po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów, w których inwestor przedstawił parametry techniczne i technologiczne planowanego przedsięwzięcia oraz w oparciu o nie dokonał wstępnej analizy potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, tut. organ z uwagi na usytuowanie oraz oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze charakter inwestycji i jej lokalizację poza siedliskami przyrodniczymi oraz miejscami występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego wpływu na komponenty przyrodnicze, w szczególności podlegające ochronie. Biorąc powyższe pod uwagę oraz w oparciu o cytowane na wstępie przepisy odstąpiono od nałożenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Na podstawie zapisów art.79 ust.1 ustawy ooś nie było obowiązku zapewnienia udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Stosownie do art.10 §1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, strony postępowania

obwieszczeniem z dnia 29 kwietnia 2025 roku znak: TK.6220.6.6.1.2025.1 zamieszczonym na stronie internetowej BIP, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Stargardzie ( w terminie od dnia 30 kwietnia 2025 roku do 22 maja 2025 roku), na stronie internetowej BIP Gminy Stargard od dnia 12 maja 2025 roku (obwieszczenie znak: TK. 6220.6.6.2.2025 z dnia 08.05.2025r.) oraz pismem (Wnioskodawca) znak: TK.6220.6.6.2025.1 z dnia 30 kwietnia 2025 roku zawiadomiono o zebraniu dowodów i materiałów niezbędnych do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz możliwości złożenia uwag i wniosków.

W toku prowadzonego postępowania Inwestor wniósł o zmianę nazwy przedsięwzięcia, w miejsce nazwy: *"Przebudowa i rozbudowa budynku handlowo-usługowego, budowa budynku usługowego oraz przebudowa parkingu wraz z budową i rozbudową infrastruktury technicznej", zlokalizowanych na terenie ewidencyjnych nr 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1, 125/2 obr.8 miasta Stargard"*, zaproponował nazwę: *"Przebudowa i budowa zespołu budynków handlowo-usługowych oraz przebudowa parkingu wraz z budową i rozbudową infrastruktury technicznej na terenie ewidencyjnych nr 99/1, 101/9, 101/10, 101/13, 103/2, 105/1, 106/2, 106/3, 111/1, 125/2 obr.8 miasta Stargard"*. Inwestor wykazał i organ ocenił, że proponowana zmiana nazwy przedsięwzięcia nie wpływa na zakres przedsięwzięcia, tj. dostosowanie istniejącej i planowanej zabudowy do potrzeb Parku Handlowego w Stargardzie wraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą, w postaci dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych oraz chodników.

W celu uniknięcia kosztownej przebudowy sieci SN, z którą kolidowała planowana rozbudowa budynku handlowo-usługowego, Inwestor chciałby zachować istniejący przebieg sieci SN i tym samym zrezygnować z rozbudowy budynku na rzecz przebudowy budynku i budowy drugiego budynku.

Zmiana nazwy zamierzenia na bardziej ogólną nie powoduje: zmiany zakresu przedsięwzięcia, zmiany klasyfikacji zgodnie z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 roku poz. 1839 z późn.zm.) określonych we wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w Karcie Informacyjnej przedsięwzięcia dołączonej do wniosku wraz ze zmianami- czyli zakres, który poddany został opiniowaniu przez organy zewnętrzne. Nie ulegnie zmianie powierzchnia i charakter realizacji przedsięwzięcia, tj. przekształceniu ulegnie teren 7,0691 ha pod realizację obiektów handlowo-usługowych, wraz z przebudową parkingu, budową i rozbudową infrastruktury technicznej. W konsekwencji nastąpi jedynie zmniejszenie planowanej powierzchni zabudowy.

Również zmiana nazwy przedsięwzięcia nie narusza warunków realizacji przedsięwzięcia określonych w niniejszej decyzji na podstawie opinii organów.

Wobec powyższego organ przychylił się do wniosku Inwestora o zmianę nazwy przedsięwzięcia.

Poza ww nie wpłynęły uwagi i wnioski do przedmiotowego postępowania.

Z przeprowadzonego postępowania, tj. analizy całości zgromadzonego materiału dowodowego, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz uzyskanych opinii, wynika, że realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia będącego przedmiotem niniejszej decyzji, przy zachowaniu przez inwestora wymogów w niej określonych - nie niesie ryzyka przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i substancji zanieczyszczających w powietrzu, zachowanie działań minimalizujących oraz wskazanych w decyzji warunków spowoduje, że przedsięwzięcie nie wpłynie znacząco negatywnie na poszczególne komponenty środowiska.

**Pouczenie:**

Od niniejszej decyzji służy stronom postępowania prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Stargard. Przed upływem tego terminu strony mogą zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Dokonano opłaty skarbowej na numer konta rachunkowego Gminy Miasto Stargard nr 08 1240 3901 1111 0000 4216 5217 dnia 07 lutego 2025 roku w kwocie 205,00 złotych za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz 17,00 złotych za pełnomocnictwo.

**Załącznik:**

Charakterystyka przedsięwzięcia

Z up. Prezydenta Miasta  
Jolanta Trembecka-Kempisty  
Z-ca Dyrektora Wydziału

**Otrzymują:**

1) Strony postępowania (obwieszczeniem)

2) Salkon Saller Polbau Sp. z o.o., Sp.k.

ul. Wyścigowa 56c, 53-012 Wrocław

Za pośrednictwem:

Andrzej Ciupiński

3) a/a

**Do wiadomości:**

1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska- e-puap

ul. T. Firlika 20, 71-637 Szczecin

2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny – e-puap

ul. Hetmana St. Czarnieckiego 34, 73-110 Stargard

3) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie-e-puap

Zarząd Zlewni w Stargardzie

ul. Gdańska 4, 73-110 Stargard

4) TP, MI, TG w/m (e-dokument)

Sprawę prowadzi:

Jolanta Trembecka-Kempisty

tel. 91-578-40-15



### CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie polegać będzie na przebudowie i budowie zespołu budynków handlowo-usługowych oraz budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej z dostosowaniem do potrzeb Parku Handlowego w Stargardzie. Zostanie zagospodarowany teren i zrealizowana towarzysząca infrastruktura, w postaci dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych oraz chodników. W projektowanym obiekcie prowadzona będzie działalność handlowa i usługowa (w tym również gastronomiczna). Na terenie planowanej lokalizacji przedsięwzięcia znajduje się obiekt handlowy z infrastrukturą oraz terenami zielonymi. W otoczeniu terenu przedsięwzięcia znajdują się tereny mieszkaniowo - usługowe i leśne, częściowo zagospodarowane. Najbliższe tereny chronione akustycznie znajdują się na wschód od granic terenu przedsięwzięcia. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są to tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, których granica przylega do terenu przedsięwzięcia.

W obiekcie zostaną wydzielone lokale z przeznaczeniem na wynajem dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w postaci handlu i usług. Każdy z tych wydzielonych lokali będzie posiadał salę sprzedaży oraz zaplecze magazynowo - socjalne dla pracowników. Dodatkowo w budynku zlokalizowane zostanie niezbędne zaplecze techniczne dla całego zespołu oraz toalety ogólnodostępne dla klientów sklepów. Budynki usługowe i teren przedsięwzięcia zostaną wyposażone w instalacje: elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wentylacji mechanicznej, teleinformatyczną. Ogrzewanie - za pomocą central wentylacyjnych ze zintegrowanymi pompami ciepła i nagrzewnicami elektrycznymi.

Na terenie inwestycji zostaną wydzielone parkingi dla samochodów osobowych oraz drogi wewnętrzne i chodniki.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia polegać będzie na przeprowadzeniu pełnego procesu budowlanego składającego się z następujących etapów:

- przygotowanie terenu budowy obejmujące usunięcie humusu oraz aktualnego pokrycia terenu,
- przeprowadzenie niezbędnych wykopów budowlanych pod fundamenty projektowanych obiektów i budynków, wykopy zostaną przeprowadzone z użyciem sprzętu budowlanego,
- posadowienie i wykonanie fundamentów projektowanych obiektów i budynków,
- posadowienie i montaż instalacji mediów technicznych (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teleinformatycznej itp., ),
- zasypanie wykopów z użyciem sprzętu budowlanego,
- budowa naziemnych części projektowanych obiektów i budynków z użyciem sprzętu budowlanego,
- budowa dróg, chodników, zjazdów do garaży podziemnych i parkingów terenowych,
- porządkowanie placu budowy z rozprowadzeniem wcześniej usuniętego humusu po przekształconym terenie przedsięwzięcia i nasadzenia roślinności zorganizowanej,

– uporządkowanie końcowe terenu przedsięwzięcia.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia przekształcona zostanie powierzchnia terenu wynosząca 7,0691 ha.

Sprawę prowadzi:

Jolanta Trembecka-Kempisty

tel.91-578-40-15

Z up. Prezydenta Miasta

Jolanta Trembecka-Kempisty  
Z-ca Dyrektora Wydziału